

SOPIMUS KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISESTÄ JA YHTEISTYÖSTÄ

1. Sopijapuolet

1.1 Kokemäen kaupunki

Osoite: Tulkkilantie 2, 32800 Kokemäki
Y-tunnus: 0203925-9
Yhteyshenkilö: Kari Ylikoski
sähköposti: kari.ylikoski@kokemaki.fi
puhelinnumero: +358 44 747 5885

(jäljempänä tässä sopimuksessa ("**Kaupunki**")

1.2 Myrsky Energia Oy

Osoite: Salomonkatu 17 A 15, 00100 Helsinki
Y-tunnus: 3145261-6
Yhteyshenkilö: Annamaria Rossi
sähköposti: annamaria@myrsky.fi
puhelinnumero: +358 40 663 3801

(jäljempänä tässä sopimuksessa "**Hankekehittäjä**")

Hankekehittäjä ja Kaupunki, jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

2.1 Hankekehittäjä on esittänyt Kaupungille tuulivoimarakentamista ohjaavan osayleiskaavan laadintaa Ruotanansuon tuulivoimapuiston suunnittelualueelle ("**Osayleiskaava**"). Osayleiskaava laaditaan alueidenkäyttölain 77 a §:n mukaisena yleiskaavana, jolloin Osayleiskaavaa voidaan käyttää suoraan rakennusluvan perusteena. Alustava Osayleiskaavan suunnittelualueen rajausta on tämän sopimuksen liitteenä.

2.2 Kaupungin kaupunginhallitus on päättänyt 26.8.2024 saattaa vireille Osayleiskaavan laatimisen.

2.3 Tällä sopimuksella ("**Sopimus**") määritellään Osapuolten yhteistyö Osayleiskaavan valmistelussa, Osapuolten tehtävä- ja kustannusjako Osayleiskaavaa koskevassa kaavoituksessa sekä kaavoituksen alustava aikataulu.

2.4 "**Sopimusalue**" tarkoittaa tässä Sopimuksessa tuulivoimayleiskaavoitettavaa aluetta, jonka laajuus määräytyy kaavoituksen aloitusvaiheessa ja joka voi muuttua kaavatyön kuluessa. Yleiskaavatyössä kohdealueen selvityksiä on tarve laatia myös Sopimusaluetta laajemmalla alueella esim. melumallinnusten, maisema-analyyysien ym. osalta. Selvitystöiden osalta selvitysten aluelaajuuden määrittävät kaavoittava konsultti ja Kaupunki yhteistyössä.

2.5 Ruotanansuon tuulivoimapuiston tuulivoimahankkeeseen sovelletaan ympäristövaikutusten arvioinnista annetun lain (252/2017) mukaista arviointimenettelyä ("**YVA-menettely**"). Menettelytapa päätetään toimivaltaisen ELY-keskuksen kanssa pidettävässä ennakkoneuvottelussa.

2.6 Tuulivoimapuiston alueelle on tavoitteena sijoittaa n. 2 tuulivoimalaa.

3. Tavoitteet

- 3.1 Osayleiskaavan laadinnassa tavoitteena on, että yleiskaava mahdollistaa Ruotanansuon tuulivoimapuiston kehittämisen ja rakentamisen luonnonympäristön ominaispiirteet huomioon ottaen.
- 3.2 Osayleiskaavan sisältöä koskevat kysymykset ratkaistaan lopullisesti alueidenkäyttölain mukaan osayleiskaavamenettelyssä. Sopimusalueen rajausta tarkentuu osayleiskaavamenettelyssä.
- 3.3 Osapuolet ovat tietoisia siitä, että Sopimuksen mukainen yleiskaavahanke ("**Osayleiskaavahanke**") ei välttämättä johda lainvoimaisen Osayleiskaavan valmistumiseen. Mikäli Osayleiskaavaa ei hyväksytä tai se ei muutoin saa lainvoimaa tai mikäli Osayleiskaavahanke joudutaan keskeyttämään, Kaupunki ei ole velvollinen maksamaan mitään korvauksia tai Osayleiskaavahankkeesta muodostuneita kustannuksia takaisin Hankekehittäjälle Osayleiskaavahankkeen päättymisen johdosta.

4. Kaavan laadinnasta aiheutuvat konsultti- ja muut kustannukset

- 4.1 Kaupunki laatii Sopimusalueelle Osayleiskaavan yhteistyössä Hankekehittäjän kanssa siten, että Kaupunki vastaa kaavoituksesta, mutta Hankekehittäjä ohjaa kaavakonsultin työtä tuulivoimateknisissä asioissa.
- 4.2 Osayleiskaavaa ei laadita teknisesti Kaupungin omana työnä, vaan kaavatyöhön valitaan kaavakonsultti, jonka kilpailutuksesta ja valinnasta vastaa Hankekehittäjä. Hankekehittäjä on ehdottanut kaavakonsultiksi Ramboll Finland Oy:tä, jonka Kaupunki tällä Sopimuksella hyväksyy kaavakonsultiksi.
- 4.3 Hankekehittäjä vastaa Osayleiskaavan laatimisen ja Osayleiskaavan laatimiseen tarvittavien selvitysten laadinnan konsulttikustannuksista kokonaisuudessaan.
- 4.4 Hankekehittäjä vastaa YVA-menettelyn mukaisen arviointiohjelman ja arviointiselostuksen laadinnan kustannuksista kokonaisuudessaan. Arviointiohjelman ja arviointiselostuksen laadinnasta vastaavan konsultin kilpailutuksesta ja valinnasta vastaa Hankekehittäjä.
- 4.5 Kaupunki vakuuttaa, että Sopimusalueelle ei sijoitu muita yleis- tai asemakaavoja tai kaavoitus-hankkeita.
- 4.6 Kaupunki perii Hankekehittäjältä kaavoitusmaksuna alueidenkäyttölain 77 c §:n mukaisesti 9 000 euroa kaupungille kaavoituksesta aiheutuvien henkilöstö- ja hallintokustannuksien kattamiseksi. Kaavoitusmaksu peritään kahdessa tasasuudessa erässä siten, että ensimmäinen erä peritään tämän Sopimuksen tultua voimaan ja toinen erä sen jälkeen, kun osayleiskaava on hyväksytty Koke-mäen kaupunginvaltuustossa. Ensimmäistä maksuerää ei palauteta, vaikka osayleiskaavan laadinta keskeytyisi tai osayleiskaavaa ei hyväksyttäisi.

5. Aikataulu

- 5.1 Tavoitteena on, että Osayleiskaavaehdotus asetetaan nähtäville vuoden 2026 aikana. Mikäli ehdotusvaiheen nähtäville asettamisen jälkeen ei Osayleiskaavan kaava-aineistoon ole tarpeen tehdä oleellisia muutoksia, Osayleiskaavahanke etenee hyväksymisvaiheeseen tarvittavien viranomaisneuvottelujen jälkeen.

6. Tiedottaminen

- 6.1 Kaupunki ohjaa kaavaprosessia ja varmistaa yhteistyössä kaavakonsultin kanssa, että tiedottaminen, osallistaminen, selvitysten laadinta, vaikutusarviointien laadinta ja kaavaprosessin vaiheet hoidetaan voimassa olevan alueidenkäyttölain säännösten edellyttämällä tavalla.
- 6.2 Kaupunki vastaa Osayleiskaavan ja muun siihen liittyvän kaava-aineiston sovellettavan lainsäädännön mukaisesta kuuluttamisesta vireilletulo-, luonnos-, ehdotus-, hyväksyntä- sekä voimaantulo-vaiheessa.
- 6.3 Hankekehittäjä vastaa sellaisten kuulemisaineistojen postituskuluista, jotka hankkeeseen valittu kaavakonsultti lähettää osallisille. Kaupunki toimittaa maanomistajien ja kuultavien naapuritilojen maanomistajien osoitetiedot kaavakonsultin käyttöön.

7. Toimitettava aineisto

- 7.1 Hankekehittäjä velvoittaa osaltaan, että Hankkeeseen valittu kaavakonsultti toimittaa Kaupungille Osayleiskaava-aineiston sen eri käsittelyvaiheissa sekä lopullisen aineiston Osayleiskaavan tultua voimaan. Lopullinen Osayleiskaava ja muu olennainen kaava-aineisto toimitetaan paperitulosteina (10 kopiosarjaa) ja lisäksi Osayleiskaavakartta dwg-, ja pdf-muotoisena sekä muu olennainen kaava-aineisto pdf-muodossa.
- 7.2 Hankekehittäjä velvoittaa osaltaan YVA-menettelyn mukaisen arviointiohjelman ja arviointiselostuksen laativan konsultin toimittamaan hankkeen ympäristövaikutusten arvioinnissa käytetyt merkittävät paikkatietoaineistot SHP, TAB tai DWG-muodoissa Kaupungille käyttöön Osayleiskaavahankkeen aikana. Tämä tarkoittaa ennen kaikkea melu- ja välkemallinnusten rajauksia (tuloksia kartalla), luontoselvitysten tuloksia sekä voimaloiden sijoittelua.

8. Sopimuksen voimassaolo

- 8.1 Tämä Sopimus astuu voimaan, kun se on molempien Osapuolten toimesta allekirjoitettu ja kun Kaupungin kaupunginhallituksen Sopimusta koskeva hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.
- 8.2 Mikäli Sopimusalueen Osayleiskaavaa ei hyväksytä tai Osayleiskaava ei tule voimaan, tämä Sopimus raukeaa.
- 8.3 Kaupungin harkitessa Osayleiskaavahankkeen keskeyttämistä tai lopettamista, Osapuolet ovat velvollisia neuvottelemaan hyvässä hengessä vaihtoehtoja Osayleiskaavahankkeen jatkamiseksi kuudenkymmenen (60) päivän ajan siitä ajankohdasta, kun Kaupunki on ilmoittanut kirjallisesti Hankekehittäjälle aikeistaan keskeyttää tai lopettaa Osayleiskaavahanke. Mikäli Osapuolet eivät pääse määräajan kuluessa ratkaisuun Osayleiskaavahankkeen jatkamiseksi, tämä Sopimus raukeaa.
- 8.4 Sopimuksen rautessa yllä kohdassa 8.2 tai 8.3 tarkoitetulla tavalla, Osapuolilla ei ole mitään vaatimuksia tai vaateita toisiansa kohtaan. Siltä osin kuin tässä Sopimuksessa ei ole erikseen toisin sovittu, kumpikin Osapuoli vastaa sille Osayleiskaavahankkeen johdosta aiheutuneista kustannuksista Sopimuksen rautessa.

8.5 Mikäli Hankekehittäjä on kirjallisesti pyytänyt kaavoituksen keskeyttämistä tai lopettamista, lakkaa kuitenkin edellä kohdassa 4 sovittu Hankekehittäjän vastuu Kaupungille aiheutuvista kustannuksista tämän kohdan mukaisen pyynnön hetkellä, eikä Hankekehittäjällä ole enää velvollisuutta osallistua YVA- tai kaavoitusmenettelyyn tai niiden kustannuksiin Kaupungin jatkaessa kaavoitus-työtä keskeytyspyynnöstä huolimatta.

8.6 Tämä Sopimus päättyy viimeistään, kun Osayleiskaava saa lainvoiman.

9. Sopimuksen siirtäminen

9.1 Hankekehittäjä ei saa siirtää tätä Sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta, jota Kaupunki ei saa perusteettomasti evätä.

9.2 Edellä mainitusta poiketen, Hankekehittäjällä on oikeus siirtää tämä Sopimus sellaisen luovutuksen yhteydessä, jolla Hankekehittäjä luovuttaa kaikki Ruotanansuon tuulivoimapuistoa koskevat luvat, sopimukset ja oikeudet omistamalleen tytäryhtiölle. Osapuolet tiedostavat, että Hankekehittäjän tarkoitus on siirtää tämä sopimus lähiaikoina Ruotanansuon Tuulivoima Oy:lle (y-tunnus: 3321455-8). Kaupunki antaa allekirjoituksellaan suostumuksensa tälle siirrolle. Hankekehittäjä ilmoittaa Kaupungille siirrosta viipymättä sen toteuduttua.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

10.1 Tästä Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyyttä ei saada ratkaistua neuvottelemalla, ratkaistaan erimielisyydet ja riidat Satakunnan käräjäoikeudessa.

[Allekirjoitukset seuraavalla sivulla]

Tätä Sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

Paikka: Helsinki

Päiväys: 6.5.2025

Myrsky Energia Oy

Antti Korkiakoski
Operatiivinen johtaja

Kokemäen kaupunki

Teemu Nieminen
Kaupunginjohtaja

Katja Törrönen
Hallintojohtaja

Liite: *[seuraavalla sivulla]*

Kaavoitettavan alueen alustava sijainti ja alustava rajauskartta (sopimusalue voi muuttua, mikäli kaava-alueen raja muuttuu kaavatyön aikana.)

